



Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Patrick Breyer (PIRATEN)

und

Antwort

der Landesregierung – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie

Weitergabe von Seewasserstraßenflächen an Dritte (Nachfrage)

Vorbemerkung des Fragestellers:

Die Antworten der Landesregierung in Drucksache 18/1181 werfen weitere Fragen auf.

1. Trifft es zu, dass der Bund dem Land bei der Überlassung von Seewasserstraßenflächen jeweils eine kommerzielle Nutzung verboten und, für den Fall der Zuwiderhandlung, die Wiederherstellung des Zustands vor der Überlassung verlangt hat? Wie lautet die Bestimmung im Wortlaut?

Antwort:

Nein, ein solches Verbot zur kommerziellen Nutzung gibt es nicht. Entscheidend ist vielmehr eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Die Erklärungen des Bundes gegenüber dem Land sind auf den jeweiligen Einzelfall bezogen. Eine „Bestimmung“ gibt es dazu nicht.

Im Wortlaut heißt es in Erklärungen des Bundes beispielsweise (Wendtorf):
„...Fällt demgegenüber das öffentliche Interesse an den zur Zeit unentgeltlich genutzten Flächen weg, bzw. wird aus der Nutzung im öffentlichen Interesse eine kommerzielle Nutzung oder stehen künftige Verwaltungsbelange des Bundes der Nutzung des Landes entgegen, so endet die unentgeltliche Nutzungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 WaStrG.“

2. Trifft es zu, dass das Land bei der Weitergabe den Erwerber ebenfalls durch Verwaltungsakt oder Vertrag entsprechend verpflichtet hat? Wie lautet die Klausel im Wortlaut?

Antwort:

Die Erklärungen des Bundes sind in den vom Finanzministerium abgeschlossenen Kaufverträgen regelmäßig Vertragsbestandteil.

Die Erklärungen des Bundes sind regelmäßig mit Auflagen verbunden, die auf den Einzelfall abstellen. Das Land gibt diese Auflagen bereits mit der Überlassung der Nutzungsbefugnisse auf den Empfänger ebenfalls einzelfallbezogen weiter. Zu den Auflagen gehören regelmäßig auch Regelungen zu einem eventuellen Rückübertragungsverlangen des Bundes.

Im Wortlaut heißt es beispielsweise (Wendtorf):

...“Sollte die WSV die Nutzungsbefugnisse vom Land zurückverlangen, weil die Voraussetzungen für die unentgeltliche Inanspruchnahme an der Nutzung nach § 1 Abs. 3 WaStrG durch das Land entfallen sind (Nutzung dient öffentlichem Interesse, Verwaltungsaufgaben des Bundes werden nicht beeinträchtigt), so hat die Gemeinde die Flächen und die Anlagen in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die WSV einwilligt, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.“

3. Wird das Land auf Grund dieser Verpflichtung durchsetzen, dass eine kommerzielle Nutzung unterbleibt?

Antwort:

Eine kommerzielle Nutzung bedeutet nicht gleichzeitig, dass das öffentliche Interesse an der Nutzung wegfällt. Es gibt daher keine Verpflichtung, die durchzusetzen wäre. Der Landesregierung ist bisher kein Fall unzulässiger Nutzung bekannt.

4. Hat die Landesregierung Kenntnis von einer gewerblichen Nutzung übertragener Flächen?

Antwort:

Ja, in Einzelfällen hat die Landesregierung Kenntnis.

5. Stellt die Errichtung von Eigentumswohnungen zur privaten Nutzung zum Zwecke ihrer Veräußerung nach Auffassung der Landesregierung eine gewerbliche Nutzung dar?

Antwort:

Ob der Verkauf privat genutzter Wohnungen eine gewerbliche Tätigkeit darstellt hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

6. Ist bei der Ermittlung des Flächenwerts berücksichtigt worden, dass eine kommerzielle Nutzung ausgeschlossen ist?

Antwort:

Eine kommerzielle Nutzung ist nicht ausgeschlossen, siehe hierzu auch Antworten zu den Fragen 1 und 3.

7. Unter welchen Voraussetzungen ist das Land verpflichtet, vor der Veräußerung von Landeseigentum an Private eine Ausschreibung vorzunehmen? Welche Rechtsvorschriften sind einschlägig?

Antwort:

Einschlägig ist das Haushaltsrecht des Landes.

Veräußerungen erfolgen auf der Grundlage der Verwaltungsvorschriften (VV) zu §§ 63 und 64 der Landeshaushaltsordnung (LHO). Eine bestimmte Verfahrensweise ist dort nicht vorgegeben.

8. Bei welchen der 13 Übereignungen ehemaliger Seewasserstraßenflächen ist das Land vertraglich berechtigt, das Eigentum wieder zurückzuverlangen (z.B. durch Rückkauf oder Rücktritt)? Bis wann bestehen diese Rechte und welche Zahlungen sind gegebenenfalls zu leisten?

Antwort:

In den vom Finanzministerium abgeschlossenen Kaufverträgen sind Rücktrittsrechte nicht vereinbart worden. Sogenannte Mehrerlösklauseln für den Fall der Weiterveräußerung sind dinglich gesichert worden.

Bei den Überlassungsverträgen mit der Stadt Heiligenhafen sowie der Gemeinde Maasholm, die vom MWAVT abgeschlossen wurden, sind ohne Befristung grundbuchlich gesicherte Rückauflassungsvormerkungen gem. § 883 BGB vereinbart worden. Eine Rückauflassung kommt danach aber nur dann in Betracht, wenn der Bund eine Rückübertragung vom Land verlangt. Über Zahlungen wäre ggf. im Einzelfall zu verhandeln.

9. Die Überlassung zur Nutzung an die Baltic Bay GmbH ist am 25.01.2005 unentgeltlich erfolgt. Der Verkauf samt Übertragung des zivilrechtlichen Eigentums erfolgte am 05.07.2005 für 695.000 Euro.

- a) Warum wurde ein Wertgutachten in Auftrag gegeben, obwohl der Landesregierung bekannt war, dass eine kommerzielle Nutzung der Flächen und errichteten Bauwerke ausgeschlossen ist?
- b) Wann ist dem Gutachter das Verbot kommerzieller Nutzung mitgeteilt worden?
- c) Das Wertgutachten hat den Wert am 04.12.2003 ermittelt. Trifft es zu, dass zwischen dem 04.12.2003 und dem 01.12.2004 wesentliche werterhöhende Investitionen auf den veräußerten Flächen getätigt worden sind (z.B. Errichtung von Gebäuden für gewerbliche Nutzungen)? Wenn ja, warum sind diese bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt worden?

- d) Ist auch das Eigentum an bebauten Grundstücken übertragen worden? Wenn ja, warum ist deren Wert bei der Begutachtung außer Ansatz geblieben?
- e) Der Erstgutachter hat am 18.12.2003 nach umfangreicher Bewertung und Diskussion einen Bodenwert von 1,3 Mio. Euro angenommen. Jedoch sind die Bodenwertansätze am 17.05.2004 ohne Begründung so reduziert worden, dass sich nur noch der hälftige Wert ergab (635.500 Euro).

Wie ist es zu rechtfertigen, dass die Landesregierung offenbar diesen ohne Begründung korrigierten Wert dem ohne Ausschreibung geschlossenen Kaufvertrag zugrunde gelegt hat?

Antwort:

zu a) und b)

Grundlage für Veräußerungen ist gemäß VV Nr. 4.2 zu § 64 LHO ein Wertgutachten der GMSH. Eine kommerzielle Nutzung war bekannt und nicht ausgeschlossen, siehe auch Antworten zu den Fragen 1, 3 und 6.

zu c) und d)

Kaufverhandlungen mit Baltic Bay wurden auf der Grundlage des aktualisierten Gutachtens vom 17. Mai 2004 geführt. Die von der Firma Baltic Bay auf eigene Kosten errichteten Bauwerke waren nicht Gegenstand des Gutachtens. Zu bewerten waren die aus der Bundeswasserstraße ausgegrenzten Wasser- und Anlandungsflächen. Eine Wertermittlung der auf Kosten von Baltic Bay errichteten Gebäude, die zunächst Landeseigentum wurden, ist nicht zweckmäßig, da ein Mehrwert Baltic Bay als Verwendungsersatz vom Land erstattet werden müsste.

Soweit das Eigentum an Bauwerken nach dem § 94 BGB wesentlicher Bestandteile des Grundeigentums ist, wurde auch das Eigentum an den von der Firma Baltic Bay errichteten Bauwerken übertragen.

zu e)

Im Gutachten aus dem Jahr 2003 wurden nicht alle wertbeeinflussenden Faktoren ausreichend berücksichtigt. Deshalb ist das Gutachten im Jahr 2004 aktualisiert worden. Auf der Grundlage des festgestellten Verkehrswertes in Höhe von 635.000 Euro sind die Kaufverhandlungen geführt worden mit dem Ergebnis, dass ein Kaufpreis in Höhe von 695.000 Euro vereinbart werden konnte.